

即時發布

外資投資回歸 海外資金瞄準中國市場

香港，2018 年 10 月 30 日 —— 根據戴德梁行研究部最新發布的《大中華區資本市場快訊》報告顯示，今年前三季度來自境外投資者需求顯著增長，在一線城市表現尤為明顯（圖 1），儘管過去 12 個月中國內地商業地產整體投資金額呈下滑趨勢（圖 2）。

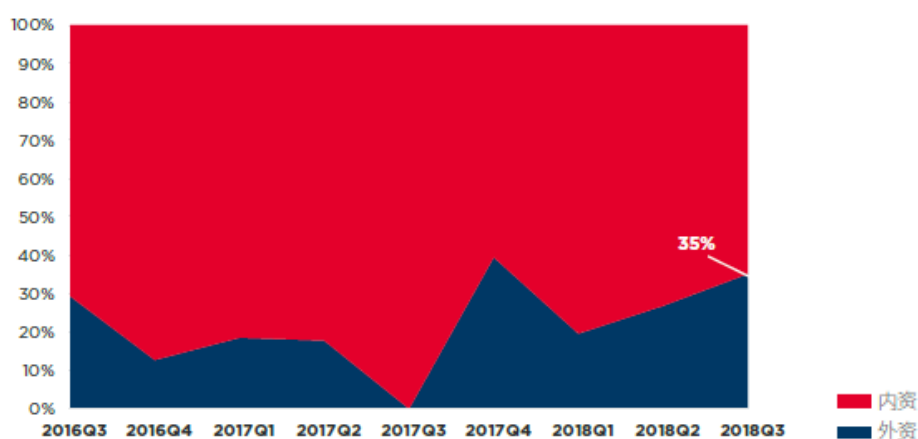


圖 1 中國內地一線城市境內與境外投資額佔比

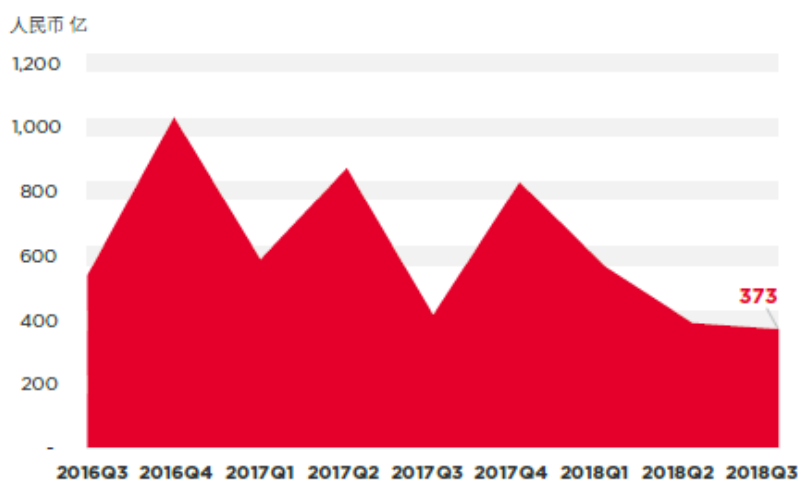


圖 2 中國內地商業地產投資季度總額

在香港，由於政府對城市更新的推動，本季度工業物業投資明顯增加，尤其是工業大廈。台北的投資本季度也由辦公大樓和工業大樓交易為主導，主要集中在具有穩定收益或再開發潛力的城市核心區域的舊改物業。

戴德梁行大中華區資本市場部主管及環球董事李志榮稱：“鑑於市場核心/核心增益型資產類別的收益率普遍走低，促使投資者不斷尋求一線城市的增值型投資機會，例如收購表現不佳的資產以進行升級改造，包括改造零售物業並適當轉換為辦公用途（尤其是聯合辦公形式）、和將B級辦公大樓改造成長租公寓等。此外，城市交通設施的不斷發展，推動大量資金湧向位於一線城市非核心區域以及周邊的強二線城市的物業資產。”

戴德梁行大中華區研究部董事總經理林榮傑表示：“基於目前觀察到較為活躍的投資意向，預計在未來12個月內中國商業地產交易量將有所回升。另外，鑑於當前信貸緊縮的情況，預計辦公大樓新增供應量或有所放緩。同時租賃需求保持強勁，降低了中國的整體空置率，其中二線城市尤為明顯，我們預計此趨勢將持續至2019年。與此同時，由於內資開發商將繼續將資金集中於強現金流項目如可散售的住宅開發項目以增強資金流動性，這將有利於那些能夠獲得融資並擁有一定資產管理能力的投資者，使其市場競爭力及議價力得到提升。”

戴德梁行大中華區資本市場研究及預測主管陳妍斐提到：“粵港澳大灣區、一帶一路和城市更新等一系列大陸政府舉措預計將持續推動中國國內商業地產的發展。另外，中國強勁的第三產業增長也將繼續支持內資企業對A級辦公大樓的需求，繼而帶動投資需求。同時，新零售的模式以及商改辦等舉動也將促使今年零售物業投資得到回升。”

報告中針對近期市場的相關熱點話題提出了相關看法：

高鐵時代，物業投資機遇增多：隨著廣州、深圳和香港高鐵於9月23日通車，三地間“1小時經濟圈”正式成型。我們預測高鐵沿線物業將進一步增值，其中廣州南站、深圳福田以及香港西九龍片區尤其值得關注。廣深港三地各增加一個大型綜合交通樞紐，且高鐵效應將輻射全市，投資機會增多。

大灣區投資亮點：香港與深圳均有證券交易所，金融優勢顯著；香港和澳門則擁有特殊的法律體系以及較成熟的經濟體系；同時深圳與廣州擁有創新產業集群的先發優勢。綜合判斷，深圳、香港、廣州、澳門將成為未來粵港澳大灣區建設的核心；佛山、珠海、東莞、中山將成為規模中等的區域核心城市；惠州、肇慶、江門將成為有特色產業的大中城市。

改建項目的資產管理：越來越多的中國投資者正在積極的尋找具有重建或翻新潛力的增值型投資機會。上海錦滄文華大酒店就是範例之一。該項目工程複雜，涉及相當多的設計和改造工作及諸多政府批准，並需要擴大樓層面積使用率以確保其對辦公大樓租戶的吸引力。對於此類改建，投資者必須密切關注當地辦公大樓租賃需求潛力，以及剩餘的土地及大樓可使用年限，仔細考慮成本及收益比率。

報告同時也分析了中國各大城市與地區整體商業地產投資趨勢：

北京：2018年上半年北京大宗交易市場表現平平，但在第三季度迎來大幅回升。本季度，儘管投資者總體上仍保持較為謹慎的態度，但交易額較去年同期上漲13%，達119億元人民幣。互

聯網及科技類企業成為市場的主力買家，交易額佔比達 30%。其中，電商巨頭京東拿下翠宮飯店，計劃改為辦公大樓。

上海：在第三季度，上海資本市場相對平穩，共得 17 宗交易，總交易額為 180.9 億元人民幣，較上季度環比下降 12.2%，但較去年同期小幅上漲 6.1%。外資投資額佔總交易額的比重從 2017 年平均的 18.1% 持續走高，在今年前三季度達到了平均 36%，更是在三季度攀升至 66.5%，達到 2016 年以來的最高水平。外資投資包括被博楓資產分別以 13.84 億元和 5.56 億元收入囊中的金橋太貿廣場和嘉定太貿廣場。

廣州：2018 年前三季度，廣州大宗物業投資市場成交金額得 120.2 億元人民幣，較去年同期上漲 9.8%，其中本季度全市總成交金額為 41.4 億元人民幣，較去年同期上漲 89.1%。辦公大樓依然是最受歡迎的資產類型，佔本季度大宗交易總額的 44.9%，包括某政府機構以約人民幣 12 億元的價格購入位於科學城的綠地中央廣場 A2 棟物業。

深圳：前三季度，深圳大宗物業交易總成交額達到 106.57 億元人民幣，成交金額較去年同期減少一半，單 3 季度的大宗物業成交額達為 39.31 億元人民幣，也較去年下滑近 5 成。不過受到來自粵港澳大灣區的政策利好，外資機構對深圳的投資興趣持續上升，如本季度來自香港的某基金公司收購位於福田區的國際商會中心的 4 個整層。

香港：儘管中美貿易的緊張局勢不斷升級，但工業大樓市場的投資活動在第三季度依然強勁，使總投資金額達到 67.1 億港元，比五年歷史季度平均值高約 89%。不斷減少的庫存以及政府的工業大樓活化計劃使投資者對全棟工業大樓繼續保持興趣。

台灣：本季台灣商用不動產投資市場有所冷卻，自上季交易額 315 億新台幣下滑至僅 96.1 億，且數筆指標大案將於第四季開標，使第三季交投沉寂。台北市中心區辦公大樓供給有限，屋齡老舊但區位優質之辦公大樓，兼具穩定收益及都更潛力，吸引投資人目光。

此外，來自戴德梁各領域的專家：葉國平，大中華區資本市場總裁；江冰河，粵港澳大灣區業務發展總經理；以及張大維，大中華區資產管理部主管分別在報告中提出了獨到的市場見解。

點擊[此處](#)瀏覽完整報告。

-結束-

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務商，秉承敢夢敢行動的理念，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 48000 名專業員工。在大中華區，我們的 20 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯“歐洲貨幣”綜合實力，租賃及銷售代理，評估，研究四項中國區年度大獎。2017 年年公司營業收入達 69 億美元，核心業務涵蓋物業管理，設施管理，項目管理，租賃代理，資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

如有查詢，媒體請聯繫：

錢穎

大中華區市場營銷及傳播部董事

電話：+86-10-8519-8040

mandy.qian@cushwake.com

黃婷鈺 協理

台灣媒體聯絡人

電話：+886-2-8788-3288 #220

clio.ty.huang@cushwake.com

